Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja
Telefon: 04252 391-417
Datum: 27.02.2017

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage Nr.: Fl-0028/17

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	15.03.2017	nicht öffentlich
Rat	22.03.2017	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 4 (16/64) "Ortskern Vilsen"
a) Erste Verlängerung der Veränderungssperre
b) Durchführung des Bauleitplanverfahrens gem. § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

a) Es wird die Satzung zur ersten Verlängerung der Veränderungssatzung zum B-Plan Nr. 4 (16/64) „Ortskern Vilsen“ gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB beschlossen. Die Satzung liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

b) Es wird beschlossen, den B-Plan Nr. 4 (16/64) „Ortskern Vilsen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Sachverhalt/Begründung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/64) „Ortskern Vilsen“ beschlossen. Ziel des B-Plans ist es, die Art und das Maß der baulichen Nutzungen im B-Plan so festzusetzen, dass das vorhandene Ortsbild durch Neu- und Umbauten nicht negativ beeinflusst wird.

Zur Sicherung der Ziele des B-Plans hat der Rat in seiner Sitzung am 18.02.2015 gem. 14 Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre beschlossen. Sie ist mit Bekanntmachung vom 01.04.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz am gleichen Tag in Kraft getreten und tritt spätestens nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, sofern der B-Plan noch nicht Rechtskraft erlangt hat.

Aufgrund der differenzierten Festsetzungen von First- und Traufhöhen, unterschiedlichen Größen der Bodenversiegelungen, max. Gebäudebreiten etc. unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestands und Grundstücksnutzungen war die Aufnahme der Daten, die Auswahl der Festsetzungen wie auch die Beratung der einzelnen Festsetzungen sehr zeitintensiv. Insbesondere das Ziel der Sicherung der Geschäftsstruktur im Ortskern hat mehrere Beratungen über einen längeren Zeitraum beansprucht, so dass das Planverfahren noch nicht vor Ablauf der Veränderungssperre abgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund macht die Gemeinde davon Gebrauch, die Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein

Jahr zu verlängern. Nur so können die Ziele des Bebauungsplans auch weiterhin bis zur Rechtskraft gesichert werden. Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Bei der Bearbeitung des ersten B-Planentwurfs hat sich herausgestellt, dass der Flächennutzungsplan (FNP) – siehe Anlage- im Bereich des Geschäftskomplexes Bahnhofstr. 41-43 ein Kerngebiet (MK) und entlang der Vilser Schulstraße ein Mischgebiet (MI) darstellt. Im B-Planentwurf wird das MK als MI und die MI entlang der Vilser Schulstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Diese beiden Abweichungen vom FNP sind in ihrer Größe so stark, dass der FNP geändert werden müsste, um eine Entwicklung des B-Plans aus dem FNP zu ermöglichen.

Weiterhin hat die planende Kommune bei Aufstellung eines B-Plan eine naturschutzrechtliche Bilanzierung durchzuführen und die durch den B-Plan entstehenden Eingriffe in die Natur, Tier- und Pflanzenwelt durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Der § 13a BauGB gibt der Kommune die Möglichkeit, einen B-Plan unter bestimmten Bedingungen als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufzustellen. Dabei kann der B-Plan von den Darstellungen des FNP abweichen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Durch die Festsetzungen eines MI und Flächen eines WA im B-Plan wird die bisherige Entwicklung in eben solche Gebiete für die Zukunft gesichert und der geschäftliche Ortskern für seine zukünftige Entwicklung klar abgegrenzt. Eine Beeinträchtigung liegt nicht vor. Der FNP wird zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Aufgrund der Größe des Plangebiets wird als weitere Voraussetzung eine Umweltverträglichkeitsprüfung als Vorprüfung im Einzelfall durchgeführt, so dass festgestellt werden kann, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den B-Plan entstehen.

Das Planverfahren nach § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Danach kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der erstmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Von diesen Erleichterungen/Verkürzungen soll in diesem B-Planverfahren aber aufgrund der Größe des Plangebiets und der sehr differenzierten Festsetzungen kein Gebrauch gemacht werden. Der B-Plan soll in einem normalen Regelbauleitplanverfahren mit allen Beteiligungsmöglichkeiten aufgestellt werden. Als erste Schritte sind ist die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die erstmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Michael Matheja Bernd Bormann

Anlage
Auszug B-Plan-Entwurf
Auszug FNP
Veränderungssperre Verlängerung